



Engenharia de Avaliações Ltda

*Dalton Davis Damiani*

Engenheiro Civil e Engenheiro de Avaliação  
CREA/SC nº 12.330-3  
Perito Judicial

## Notas Importantes

**DALTON DAVIS DAMIANI**, Engenheiro Civil, foi contratado pela Empresa **CRICIÚMA CONSTRUÇÕES LTDA**, para elaborar um Laudo de Avaliação referente a um empreendimento composto por **01 terreno urbano e 01 edificação em alvenaria para fim comercial/ residencial multifamiliar, com 8 pavimentos, imóvel este situado na Rua Plínio Bonassa, Bairro Centro, Município de Siderópolis – SC.**

Este Laudo de Avaliação foi preparado nos termos da Lei Federal nº 5.194/66, que regula o exercício das profissões de Engenheiro, Arquiteto e Engenheiro-Agrônomo, e dá outras providências, entre outras leis pertinentes ao assunto, que atribuem somente aos profissionais devidamente habilitados pelo Conselho Regional de Arquitetura e Agronomia, a realização de trabalhos dentre os quais se enquadram Perícias e Avaliações.

Este Laudo de Avaliação não deve ser utilizado por terceiros e não poderá ser utilizado para qualquer outra finalidade sem a autorização prévia e por escrito do profissional responsável. Entendemos que todas as partes interessadas terão acesso ao nosso Laudo de Avaliação.

**Este Laudo de Avaliação, incluindo suas análises e conclusões, constitui uma recomendação a fim de subsidiar atualização de levantamento patrimonial da empresa, tendo sido apresentado para isso o valor de mercado do bem objeto de estudo.**

A data base utilizada deste Laudo de Avaliação é **Junho de 2015**.

Nossas análises foram necessariamente baseadas em informações que nos foram disponibilizadas com essa data base e considerando as condições econômicas e de mercado na situação em que essas se apresentam e como podem ser avaliadas atualmente.

Muito embora eventos futuros e outros desdobramentos possam afetar as conclusões apresentadas neste Laudo de Avaliação, não temos qualquer obrigação de atualizar, revisar ou



Engenharia de Avaliações Ltda.

*Dalton Davis Damiani*

Engenheiro Civil e Engenheiro de Avaliação  
CREA/SC nº 12.330-3  
Perito Judicial

retificar este Laudo de Avaliação, no todo ou em parte, em decorrência de qualquer desdobraimento posterior ou por qualquer outra razão, exceto por superveniência legal ou determinação de autoridade regulatória competente.

Para chegar às conclusões apresentadas neste Laudo de Avaliação, foram adotados, entre outros, os seguintes procedimentos:

- (i) Realizadas vistorias a fim de identificar as características físicas do imóvel;
- (ii) Análise da documentação do imóvel em estudo que nos foi disponibilizada;
- (iii) Levantamento do rol de amostra no entorno do imóvel em estudo;
- (iv) Revisão da metodologia de cálculo adotada;
- (v) Utilização de fontes públicas para nossas referências econômicas;
- (vi) Consideradas outras informações, estudos financeiros, análises, pesquisas e critérios financeiros, econômicos e de mercado que consideramos relevantes.

Por fim, vimos através deste Laudo de Avaliação apresentar o resultado dos trabalhos, nos colocando ao inteiro dispor para os esclarecimentos que por ventura se fizerem necessários.

Responsável Técnico:

**DALTON DAVIS DAMIANI**

Engenheiro Civil CREA/SC nº 12.330-3

Assistentes Técnicas:

**FRANCIELE DE SOUZA**

Engenheira Civil CREA/SC nº 104.884-6  
*Especializando em Auditoria, Avaliações  
e Perícias de Engenharia*

**MORGANA SAVI APOLINÁRIO**

Engenheira Civil CREA/SC nº 63.572-5  
*Especialista em Auditoria, Avaliações  
e Perícias de Engenharia*



Engenharia de Avaliações Ltda.

*Dalton Davis Damiani*

Engenheiro Civil e Engenheiro de Avaliação  
CREA/SC nº 12.330-3  
Perito Judicial

# Índice

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. Informações Iniciais.....</b>             | <b>07</b> |
| 1.1. Solicitante                                |           |
| 1.2. Proprietário                               |           |
| 1.3. Classificação do Bem quanto ao Tipo        |           |
| 1.4. Classificação do Bem quanto ao Uso         |           |
| 1.5. Objeto da Avaliação                        |           |
| 1.6. Descrição Sumária do Bem                   |           |
| 1.7. Ocupação Atual                             |           |
| 1.8. Finalidade                                 |           |
| 1.9. Objetivo                                   |           |
| 1.10. Vistoria                                  |           |
| <br>  |           |
| <b>2. Caracterização da Região.....</b>         | <b>11</b> |
| 2.1. Aspectos Gerais                            |           |
| 2.2. Aspectos Físicos                           |           |
| 2.3. Localização                                |           |
| 2.4. Uso e Ocupação do Solo                     |           |
| 2.5. Infraestrutura Urbana                      |           |
| 2.6. Atividades Existentes                      |           |
| 2.7. Equipamentos Comunitários                  |           |
| <br>  |           |
| <b>3. Caracterização do Imóvel.....</b>         | <b>16</b> |
| 3.1. Localização                                |           |
| 3.2. Utilização atual e vocação                 |           |
| 3.3. Aspectos físicos                           |           |
| 3.4. Infraestrutura urbana                      |           |
| 3.5. Restrição física e legal ao aproveitamento |           |
| 3.6. Caracterização da Edificação               |           |



Engenharia de Avaliações Ltda.

*Dalton Davis Damiani*

Engenheiro Civil e Engenheiro de Avaliação  
CREA/SC nº 12.330-3  
Perito Judicial

|  |           |
|--|-----------|
| <b>4. Metodologias Utilizadas.....</b>                         | <b>19</b> |
| 4.1. Método para identificação do valor do terreno             |           |
| 4.2. Método para identificação do valor da edificação          |           |
| <br>   |           |
| <b>5. Especificação da Avaliação.....</b>                      | <b>21</b> |
| 5.1. Para o terreno  |           |
| 5.2. Para a edificação   |           |
| 5.3. Grau de Especificação Geral do Laudo                      |           |
| <br>   |           |
| <b>6. Determinação do Valor do Bem.....</b>                    | <b>22</b> |
| 6.1. Avaliação do terreno                                      |           |
| 6.2. Avaliação da edificação                                   |           |
| <br>   |           |
| <b>7. Conclusão.....</b>                                       | <b>25</b> |
| <br>   |           |
| <b>8. Anexos</b>   |           |
| 8.1. Fotocópia da Matrícula do Registro Imobiliário do terreno |           |
| 8.2. Alvará de Licença de Construção                           |           |
| 8.3. Habite-se   |           |
| 8.4. Memorial Descritivo da obra                               |           |
| 8.5. Bibliografia  |           |
| 8.6. A.R.T.  |           |



Engenharia de Avaliações Ltda.

*Dalton Davis Damiani*

Engenheiro Civil e Engenheiro de Avaliação  
CREA/SC nº 12.330-3  
Perito Judicial

## 1. INFORMAÇÕES INICIAIS

### 1.1. SOLICITANTE:

NOME: CRICIÚMA CONSTRUÇÕES LTDA  
CNPJ: 83.812.404/0001-07

### 1.2. PROPRIETÁRIO:

NOME: CRICIÚMA CONSTRUÇÕES LTDA, CNPJ: 83.812.404/0001-07  
*Cumpra ressaltar que unidades privativas foram comercializadas.*

### 1.3. CLASSIFICAÇÃO DO BEM QUANTO AO TIPO:

Terreno e benfeitorias.

### 1.4. CLASSIFICAÇÃO DO BEM QUANTO AO USO:

Segundo Plano Diretor Municipal, o imóvel se encontra em zona urbana, caracterizada pela maior concentração de atividades e funções urbanas de caráter setorial, abrangem o centro tradicional da cidade, bem como os centros de bairros e corredores comerciais, de serviços e transporte e também caracteriza pelas condições físicas e de infraestrutura favoráveis à ocupação intensiva, predominando as atividades comerciais, serviços e residenciais.

Uso atual: Sobre o terreno existe um empreendimento do tipo edifício em alvenaria, para fim comercial/ residencial multifamiliar, com 8 pavimentos, denominado EDIFÍCIO DON ORIONE.



Engenharia de Avaliações Ltda.

*Dalton Davis Damiani*

Engenheiro Civil e Engenheiro de Avaliação  
CREA/SC nº 12.330-3  
Perito Judicial

### 1.5. OBJETO DA AVALIAÇÃO:

Bem imóvel referente a **terreno e benfeitorias**, localizados no Bairro Centro do Município de Siderópolis – SC, a qual o terreno totaliza uma área matriculada de **750,00 m<sup>2</sup>**, terreno matriculado sob n. 12.130: norte 15,00 metros com Dorvalino Phillipi, Sul 16,70 metros com a Avenida Don Luiz Orioni, leste 48,00 metros com Anicio Frello, Oeste 52,00 metros com Maria Schirley Patel Martins.

Incluindo ainda **benfeitorias**, um empreendimento com área total de **3.606,90 m<sup>2</sup>** onde passamos a descrevê-la:

- **Edifício**: em alvenaria, com 8 pavimentos, uso misto, para fim comercial e residencial multifamiliar, edificação com área total projetada de **3.606,90 m<sup>2</sup>**, segundo dados extraídos nos projetos fornecidos pelo Contratante.

### 1.6. DESCRIÇÃO SUMÁRIA DO BEM:

Trata-se de **terreno e benfeitorias**, localizado na Rua Plínio Bonassa, no Município de Siderópolis – SC, sendo o terreno com área total matriculada de **750,00 m<sup>2</sup>**. Segundo vistoria “*in loco*”, o empreendimento em estudo encontra-se 100% executado:

| Item | Serviço                | Exec item(%) |
|------|------------------------|--------------|
| 1    | SERV. PRELIMINARES     | 100,00       |
| 2    | TRABALHOS EM TERRA     | 100,00       |
| 3    | INFRA-ESTRUTURA        | 100,00       |
| 4    | SUPRA-ESTRUTURA        | 100,00       |
| 5    | PAREDES E PAINÉIS      |              |
|      | alvenaria              | 100,00       |
|      | esquadrias metálicas   | 100,00       |
|      | esquadrias de madeira  | 100,00       |
|      | ferragens              | 100,00       |
|      | vidros                 | 100,00       |
| 6    | COBERTURA / PROTEÇÕES  |              |
|      | telhados               | 100,00       |
|      | impermeabilizações     | 100,00       |
| 7    | REVESTIMENTOS          |              |
|      | revestimentos internos | 100,00       |
|      | azulejos               | 100,00       |



Engenharia de Avaliações Ltda.

*Dalton Davis Damiani*

Engenheiro Civil e Engenheiro de Avaliação  
CREA/SC nº 12.330-3  
Perito Judicial

|    |  |        |
|----|--|--------|
|    | revestimentos externos                       | 100,00 |
|    | forros                                       | 100,00 |
|    | pinturas                                     | 100,00 |
|    | revestimentos especiais                      | 100,00 |
| 8  | PAVIMENTAÇÃO                                 |        |
|    | lastro de brita                              | 100,00 |
|    | cerâmica                                     | 100,00 |
|    | piso acabado com polimento mec<br>cimentados | 100,00 |
|    | rodapés, soleiras e peitoris                 | 100,00 |
| 9  | INSTALAÇÕES                                  |        |
|    | elétricas/telefônicas                        | 100,00 |
|    | hidráulicas                                  | 100,00 |
|    | sanitária                                    | 100,00 |
|    | pluvial                                      | 100,00 |
|    | preventivo hidro                             | 100,00 |
|    | preventivo elétrico                          | 100,00 |
|    | mecânicas/ elevador(es)                      | 100,00 |
|    | aparelhos e metais                           | 100,00 |
| 10 | COMPLEMENTAÇÕES                              |        |
|    | calafete / limpeza                           | 100,00 |
|    | Paisagismo/ móveis                           | 100,00 |
|    | ligações definitivas                         | 100,00 |
|    | Administração                                | 100,00 |

Anexo a este laudo consta fotocópia da matrícula, a qual deu origem a área em estudo.

### 1.7. OCUPAÇÃO ATUAL:

Atualmente o imóvel em estudo encontra-se ocupado, por um empreendimento, uma edificação de uso misto, a qual está concluída. O entorno do imóvel apresenta uso voltado para o comércio, prestação de serviços, com tendência à intensificação da urbanização comercial, dentro do que permitem as legislações vigentes. Imóvel situado no pólo comercial principal do Município: Centro.

### 1.8. FINALIDADE:

Elaboração de Laudo de Avaliação, para fins de subsidiar Atualização Patrimonial.





Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

Engenheiro Civil e Engenheiro de Avaliação  
CREA/SC nº 12.330-3  
Perito Judicial

### 1.9. OBJETIVO:

Identificação do valor de mercado do bem imóvel objeto do estudo.

### 1.10. VISTORIA:

A vistoria foi realizada pelo Engenheiro Civil Dalton Davis Damiani e Engenheira Civil Franciele de Souza, com acompanhamento dos engenheiros da Criciúma Construções, no mês de junho de 2015.



Figura 1 – Imóvel em estudo.





Engenharia de Avaliações Ltda.

*Dalton Davis Damiani*

Engenheiro Civil e Engenheiro de Avaliação  
CREA/SC nº 12.330-3  
Perito Judicial

## 2. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

### 2.1. ASPECTOS GERAIS:

Siderópolis é uma colônia Italiana, situada entre a Serra do Rio do Rastro e o Oceano Atlântico, como boa parte das cidades do interior catarinense, é pacata e tem índices quase nulos de violência, grande parte da população é branca (caucasiano), legado deixado pelos antepassados italianos de quase toda a população. Mais de 95% da população é católica, e a principal igreja é a Paróquia da Nossa Senhora Aparecida, no centro da cidade. Entre outras etnias presentes na cidade está a negra e a alemã.

Siderópolis (Nova Belluno) é uma das primeiras colônias italianas do Brasil. A chegada dos imigrantes italianos na região está relacionada ao movimento migratório de europeus para várias partes do mundo, principalmente para as Américas, fugindo das péssimas condições de vida a que estavam submetidos, em busca de novas possibilidades. No Brasil, após 1890, o governo federal desenvolveu uma política de incentivo a imigração do europeu, que passou a ter direito a redução do preço da passagem ou até gratuidade, o que favoreceu o fluxo migratório de alemães, poloneses, russos e principalmente italianos para o Brasil, especialmente no sul do país. Vale ressaltar que o Brasil passava por dificuldades na obtenção de mão-de-obra após a abolição da escravatura.

Em 1891 os primeiros imigrantes italianos que haviam embarcado em Gênova na Itália chegaram ao Rio de Janeiro, passaram por Desterro, Laguna e com um trem da Estrada de Ferro Dona Teresa Cristina chegaram a Pedras Grandes, de onde em carro de boi chegaram a Urussanga, depois foram conduzidos à sede da Colônia Nova Veneza, estruturada desde setembro de 1890. A Colônia estava estruturada em vários núcleos, nominados pelo agrimensor Federico Antonio Selva, em seu trabalho entre janeiro e abril de 1891, como Nova Veneza, Belluno, Treviso, Jordão e Belvedere, como uma forma de reverenciar a região do Vêneto, de onde viriam os imigrantes italianos. Cada um destes núcleos possuía seções - a de Belluno, por exemplo, tinha as seções Estrada para Urussanga, Rio Morosini, Linha Ex-Patrimônio e Rio Fiorita.

O grupo de imigrantes que chegou a partir de 18 de julho de 1891 e promove a colonização na área onde seria a futura Siderópolis era composto de mais ou menos 100 famílias, provenientes das províncias italianas de Veneza, Belluno, Treviso, Ferrara e Bérغامo.

Nova Belluno foi recortada em glebas (pedaços de terra), que eram vendidas para os imigrantes, trazidos por uma companhia colonizadora, a Cia. Colonizadora Metropolitana. Os colonos pagariam a longo prazo 600\$000 réis (seiscentos mil réis), acrescido de 14\$500 réis, o custo de dois machados, uma foice e uma enxada. Suas contas eram registradas em um livro de contabilidade, que lhes custava 1\$000 réis.



*Trajeto feito pelos imigrantes até Siderópolis, conta-se que foram 36 dias de viagem.*

No começo do século XX foram descobertas grandes reservas de carvão mineral no solo da região. As primeiras mineradoras começaram a se instalar, dentre elas a Companhia Siderúrgica Nacional (CSN), que explorou a região entre 1944 e 1989. Por imposição do governo federal, que não desejava que áreas sob seu controle possuísse nomes de origem ou italiana ou alemã, com quem o Brasil estava em beligerância, o distrito, que se chamava desde 1913 de Nova Belluno, passou a chamar-se Siderópolis, por decreto do interventor catarinense Nereu Ramos, em 31 de dezembro de 1943, continuando a ser um distrito de Urussanga. A partir de então teve início um movimento pela emancipação de Siderópolis, que culminou no dia 19 de dezembro de 1958, quando o então governador do Estado de Santa Catarina, Heriberto Hülse, assinou a lei n.º 380, desmembrando Siderópolis do município de Urussanga, ficando assim a cidade politicamente emancipada e jurisdicionada à comarca de Urussanga.

A presença italiana foi tão forte que atualmente grande parte da população é bilingue, mantenedora dos dialetos italianos, como o bergamasco e o bellunese e o idioma oficial italiano.



Engenharia de Avaliações Ltda.

*Dalton Davis Damiani*

Engenheiro Civil e Engenheiro de Avaliação  
CREA/SC nº 12.330-3  
Perito Judicial

ensinado nas escolas municipais. Mesmo que a etnia italiana seja a dominante, com ênfase à sua história e recuperação da memória, é importante frisar a contribuição de etnias minoritárias como a luso-açoriana, a afrodescendente e a alemã.

## 2.2. ASPECTOS FÍSICOS:

Clima e Temperatura de acordo com a classificação da Köppen é caracterizado como subtropical úmido, apresentando estações bem definidas, com invernos bem frios e secos, podendo chegar a  $-5^{\circ}\text{C}$  no interior do município, e verões muito quente e chuvoso podendo chegar  $42^{\circ}\text{C}$ .



*Barragem do Rio São Bento*

## 2.3. LOCALIZAÇÃO:

Siderópolis é um município brasileiro do estado de Santa Catarina. Localiza-se a uma latitude  $28^{\circ}35'52''$  sul e a uma longitude  $49^{\circ}25'28''$  oeste, estando a uma altitude de 147 metros. Sua população estimada em 2011 era de 13.068 habitantes.

Siderópolis está situado na Região da AMREC (Associação dos Municípios da Região Carbonífera), sendo o maior município em extensão da mesma, à 215 km de Florianópolis (capital). Siderópolis tem o relevo acidentado, fazendo divisa ao Norte com Treviso, a Nordeste com Urussanga, a Leste com Cocal do Sul, ao Sul com Criciúma e Nova Veneza, e a Oeste com Bom Jardim da Serra, esta última não fazendo parte da AMREC. É em Siderópolis que se encontra a Barragem do Rio São Bento, que abastece com água potável boa parte da Região.



Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

Engenheiro Civil e Engenheiro de Avaliação  
CREA/SC nº 12.330-3  
Perito Judicial



*Imóvel situado no Sul do Brasil, Estado de Santa Catarina.*

#### **2.4. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO:**

O imóvel em estudo situa-se em zona urbana, com uso misto, comercial e residencial.

#### **2.5. INFRA-ESTRUTURA URBANA:**

O Município bem como o bairro Centro região do imóvel em estudo, dispõe de transporte coletivo municipal e interestadual, a coleta de resíduos ocorre semanalmente no bairro, dispõe de rede pública de abastecimento de água, fornecimento de energia elétrica, iluminação pública, rede de telefonia fixa e móvel. Parte do bairro dispõe de drenagem pluvial.

O tratamento final de esgoto sanitário na região ocorre através de solução individual admitida pela municipalidade (fossa séptica, filtro anaeróbio e sumidouro).

#### **2.6. ATIVIDADES EXISTENTES:**

Com a grave crise do carvão em 1980, o município retornou à atividade agrícola como base econômica. Hoje possui uma destacada produção de carne, principalmente de aves e suínos, e importante produção de culturas como banana, arroz, feijão, café, mandioca, milho e



Engenharia de Avaliações Ltda.

*Dalton Davis Damiani*

Engenheiro Civil e Engenheiro de Avaliação  
CREA/SC nº 12.330-3  
Perito Judicial

fumo. No setor industrial destacam-se a indústria química, serralherias, metalúrgicas e as remanescentes minas de extração de carvão.

Remessas externas também são uma importante fonte de divisas para o município. Siderópolis é uma grande exportadora de mão-de-obra, principalmente para as indústrias de sorvetes da Alemanha e da Itália, dado que uma considerável parte da população possui dupla cidadania italiana, estes geralmente vão à Europa em Fevereiro/Março e retornam ao Brasil em Outubro/Novembro.

## 2.7. EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS:

Siderópolis não dispõe de universidades, mas possui um sistema de transporte escolar gratuito para seus alunos, seja para escolas/educandários ou universidades em outros municípios. As principais escolas de Siderópolis são: Escola de Educação Básica José do Patrocínio; Escola de Educação Básica Silvio Ferraro, Escola de Educação Básica Tullo Cavallazzi, Escola de Educação Básica Municipal Jorge Biff, Escola de Educação Básica Municipal Miguel Lazzarin, Escola de Educação Básica Municipal Aurora Peterle e o Colégio Dom Orione, este último um educandário particular, ligado à ordem religiosa da Divina Providência, orionita. Dados do IBGE informam que 67,6% dos docentes sideropolitanos lecionam no ensino fundamental, e empatados em segundo lugar com 16,2% os ensinos médio e infantil. Siderópolis ainda dispõem de 8 escolas para ensino infantil, 7 para ensino fundamental e 2 para ensino médio.

Com um trânsito urbano extremamente pacato, Siderópolis nem precisa de um semáforo em toda a sua extensão territorial. Siderópolis tem acesso pavimentado apenas à 2 municípios, Criciúma e Treviso. Quando consta no mapa a ligação pavimentada à Urussanga e à Nova Veneza, além dos 2 municípios citados acima. O transporte interbairros é feito pela empresa Zelindo Trento Limitada (ZTL) que tem sua sede na cidade.

O município dispõe de polícia civil, militar, oferecendo a segurança necessária. Na área da saúde dispõem de hospital público, além de clínicas, laboratórios, postos de saúde.



### 3. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

#### 3.1. LOCALIZAÇÃO:

O imóvel em estudo situa-se na Rua Plínio Bonassa, Bairro Centro. Trata-se de 01 terreno e 1 edificação, ambas constituem o imóvel objeto do estudo, conforme já citado anteriormente.



Figura 2 – Localização do imóvel em estudo.

#### 3.2. UTILIZAÇÃO ATUAL E VOCAÇÃO:

##### • Utilização Atual:

De acordo com vistoria “*in loco*” observou-se que a região é caracterizada por ocupação de uso predominante comercial e residencial multifamiliar. Atualmente o imóvel encontra-se ocupado por um empreendimento tipo edifício em alvenaria para fim comercial/residencial.



Figura 3 – Vista parcial do imóvel.

• **Vocação:**

O imóvel em estudo situa-se em zona urbana, no centro de Siderópolis, região consolidada, com uso diversificado, intenso na atividade comercial, prestação de serviços e residencial multifamiliar.

### 3.3. ASPECTOS FÍSICOS:

Terreno com formato retangular, topografia plana, superfície seca, situado em esquina. Área total matriculada de 750,00 m<sup>2</sup>, e área total projetada de 3.606,90 m<sup>2</sup>.

### 3.4. INFRA-ESTRUTURA URBANA:

Possui energia elétrica, iluminação pública, rede de abastecimento de água, esgoto sanitário, drenagem pluvial, rede de telefonia fixa e móvel. O sistema viário é servido através de acesso principal pela Rua Plínio Bonassa, via com pavimentação (lajotas).







Engenharia de Avaliações Ltda.

*Dalton Davis Damiani*

Engenheiro Civil e Engenheiro de Avaliação  
CREA/SC nº 12.330-3  
Perito Judicial

### 3.5. RESTRIÇÃO FÍSICA E LEGAL AO APROVEITAMENTO:

O imóvel em estudo situa-se em zona urbana, no centro de Siderópolis, região consolidada, com uso diversificado, intenso na atividade comercial, prestação de serviços e residencial multifamiliar. Não tivemos tempo hábil para solicitar ao município uma consulta de viabilidade, e no site do município não está disponível a planta de zoneamento.

### 3.6. CARACTERIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO:

Sobre o terreno existe uma edificação em alvenaria, com 8 (oito) pavimentos, para fim comercial e residencial multifamiliar. A edificação se encontra concluída.

1) Benfeitorias: Área total projetada de 3.606,90 m<sup>2</sup>.

- Idade aparente: obra concluída.
- Estado de conservação: nova.



*Edifício Don Orione.*



Engenharia de Avaliações Ltda.

*Dalton Davis Damiani*

Engenheiro Civil e Engenheiro de Avaliação  
CREA/SC nº 12.330-3  
Ponto Judicial

## 4. METODOLOGIAS UTILIZADAS

Quanto ao método utilizado para identificar o valor do bem objeto do estudo, pode-se informar que:

### 4.1. MÉTODO PARA IDENTIFICAÇÃO DO VALOR DO TERRENO:

Para avaliação do Terreno, na região central da cidade, local do imóvel em estudo, fez-se uso do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** através de tratamento científico por estatística inferencial, conforme previsto em **NBR 14.653-2 – Avaliação de Imóveis Urbanos**, pela sua fidelidade e objetividade na obtenção do resultado desejado e por comparar os preços de mercado de imóveis semelhante na mesma área de abrangência que definem o mercado e suas características, com decorrências diretas nas altas ou baixas dos preços com o imóvel avaliando, observando-se:

► **Pesquisa de mercado:** especial atenção deve ser dada à classificação de terras dos dados de mercado. Segundo a NBR 14.653-2, item 7.4.3.8. somente são aceitos os seguintes dados de mercado: transações, ofertas, opiniões de engenheiro de avaliações ligados ao setor imobiliário urbano, opiniões de profissionais ligados ao setor imobiliário urbano.

► **Homogeneização dos elementos coletados:** através de fatores e critérios, fundamentados por estudos e posterior análise estatística dos resultados. Quanto a análise estatística, apresentamos na memória de cálculo os **tratamentos por estatística inferencial**.

### 4.2. MÉTODO PARA IDENTIFICAÇÃO DO VALOR DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS:

O método a seguir é recomendado, dentre outros, para a identificação do Custo de Reedição de Benfeitorias, identificação de custo esta prevista na NBR 14.653-2, é o **Método da Quantificação do Custo**. Foi realizada vistoria detalhada da edificação tendo como objetivo



Dalton Davis Damiani

Engenheiro Civil e Engenheiro de Avaliação  
CREA/SC nº 12.330-3  
Perito Judicial

examinar as especificações dos materiais aplicados, identificando ainda o estado de conservação e a idade da edificação em estudo.

A realização do custo de reedição se deu com base na cotação do CUB/SC divulgado pelo Sinduscon/SC e SINAPI/SC divulgado pela Caixa Econômica Federal e IBGE.

Na conclusão do Laudo de Avaliação apresentou-se o Valor de Mercado avaliado para a edificação. A fonte de consulta dos valores unitários deu-se através de indicadores econômicos disponível no mercado. (CUB/SC)

#### **4.3. PRESSUPOSTOS E RESSALVAS:**

Cumpram aqui ressaltar que todas as edificações e benfeitorias averbadas no registro imobiliário já foram demolidas.

Há sobre o terreno um empreendimento, edifício em alvenaria de uso misto, concluído, entendendo que agregam valor comercial ao imóvel. A vistoria se limitou a mensurar visualmente os quantitativos executados pela Contratante, estimando um percentual executado.

Na avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente encontrava-se correta e regularizada, e que os imóveis objetos estão livres e desembaraçados de quaisquer ônus, em condições de serem imediatamente comercializados ou locados.

Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos; as observações "in loco" foram feitas sem instrumentação de medição; as informações obtidas foram tomadas como de boa fé.



Engenharia de Avaliações Ltda.

*Dalton Davis Damiani*

Engenheiro Civil e Engenheiro de Avaliação  
CREA/SC nº 12.330-3  
Perito Judicial

## 5. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

### 5.1. PARA O TERRENO:

#### **GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:**

Item 1: III

Item 2: II

Item 3: III

Item 4: II

Item 5: III

Item 6: III

Item 7: III

Somatório: 19 pontos. Enquadramento: **Grau de fundamentação III.**

#### **GRAU DE PRECISÃO:**

Enquadramento: **Grau de precisão III.**

### 5.2. PARA A EDIFICAÇÃO:

#### **GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:**

Estimativa do custo direto: I (pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes).

BDI: I (Arbitrado)

Depreciação física: II (calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação)

Somatório: 4 pontos. Enquadramento: **Grau de fundamentação I**

### 5.3. GRAU DE ESPECIFICAÇÃO GERAL DO LAUDO:

Como foram utilizadas combinações de métodos avaliatórios, não há enquadramento geral do laudo.



Engenharia de Avaliações Ltda.

*Dalton Davis Damiani*

Engenheiro Civil e Engenheiro de Avaliação  
CREA/SC nº 12.330-3  
Perito Judicial

## 6. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO BEM

### 6.1. AVALIAÇÃO DO TERRENO:

Na sequência será apresentada a projeção dos resultados obtidos no cálculo avaliatório. O relatório completo do cálculo avaliatório para o terreno consta anexo a este Laudo.

Sendo,

#### Dados do imóvel avaliado:

- |          |        |
|----------|--------|
| • área   | 750,00 |
| • acesso | 1,00   |
| • frente | 16,70  |

#### Valores da Moda para 80 % de confiança

- valor total Médio: 598.897,67
- valor total Mínimo: 548.489,76
- valor total Máximo: 659.508,53

#### **Precisão: Grau III**

valor total =  $1 / ( 8,2700871e-06 + 0,01251789 * 1/\text{área} + 2,4111521e-06 * \text{acesso} + 0,00042922381 * 1/\text{frente} )$

#### Campo de Arbítrio (± 15%)

- Limite Inferior: R\$ 509.063,02
- Limite Superior: R\$ 688.732,32

**Valor Atual do terreno, já arredondado, resulta em:**

**Valor Terrenos = R\$ 600.000,00 (Seiscentos mil reais).**



Engenharia de Avaliações Ltda.

*Dalton Davis Damiani*

Engenheiro Civil e Engenheiro de Avaliação  
CREA/SC nº 12.330-3  
Perito Judicial

## 6.2. AVALIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO:

**Empreendimento:** EDIFÍCIO DON ORIONE  
**Endereço:** RUA PLINIO BONASSA  
**Bairro:** CENTRO  
**Município/UF:** SIDERÓPOLIS/ SC.

**Data:** 01/06/2015  
**Área (m²):** 3.606,90  
**N. Pavimentos:** 8,00  
**CUB/SC (RS/m²):** 1.587,26  
**Padrão:** Alto

| ORÇAMENTO SINTÉTICO |  |               |              |              |                  |               |
|---------------------|--|---------------|--------------|--------------|------------------|---------------|
| Item                | Serviço                                      | Incidência(%) | Valor (R\$)  | Exec item(%) | Valor Exec (R\$) | Exec obra (%) |
| 1                   | SERV. PRELIMINARES                           | 2,00          | 143.127,20   | 100,00       | 143.127,20       | 2,00          |
| 2                   | TRABALHOS EM TERRA                           | 1,50          | 107.345,40   | 100,00       | 107.345,40       | 1,50          |
| 3                   | INFRA-ESTRUTURA                              | 9,00          | 644.072,41   | 100,00       | 644.072,41       | 9,00          |
| 4                   | SUPRA-ESTRUTURA                              | 23,40         | 1.674.588,27 | 100,00       | 1.674.588,27     | 23,40         |
| 5                   | PAREDES E PAINÉIS                            |               |              |              |                  |               |
|                     | alvenaria                                    | 9,80          | 701.323,29   | 100,00       | 701.323,29       | 9,80          |
|                     | esquadrias metálicas                         | 0,32          | 22.900,35    | 100,00       | 22.900,35        | 0,32          |
|                     | esquadrias de madeira                        | 3,18          | 227.572,25   | 100,00       | 227.572,25       | 3,18          |
|                     | ferragens                                    | 0,95          | 67.985,42    | 100,00       | 67.985,42        | 0,95          |
|                     | vidros                                       | 0,20          | 14.312,72    | 100,00       | 14.312,72        | 0,20          |
| 6                   | COBERTURA / PROTEÇÕES                        |               |              |              |                  |               |
|                     | telhados                                     | 1,75          | 125.236,30   | 100,00       | 125.236,30       | 1,75          |
|                     | impermeabilizações                           | 0,40          | 28.625,44    | 100,00       | 28.625,44        | 0,40          |
| 7                   | REVESTIMENTOS                                |               |              |              |                  |               |
|                     | revestimentos internos                       | 7,57          | 541.736,46   | 100,00       | 541.736,46       | 7,57          |
|                     | azulejos                                     | 3,32          | 237.591,16   | 100,00       | 237.591,16       | 3,32          |
|                     | revestimentos externos                       | 4,12          | 294.842,04   | 100,00       | 294.842,04       | 4,12          |
|                     | forros                                       | 0,59          | 42.222,52    | 100,00       | 42.222,52        | 0,59          |
|                     | pinturas                                     | 12,00         | 858.763,21   | 100,00       | 858.763,21       | 12,00         |
|                     | revestimentos especiais                      | 0,10          | 7.156,36     | 100,00       | 7.156,36         | 0,10          |
| 8                   | PAVIMENTAÇÃO                                 |               |              |              |                  |               |
|                     | lastro de brita                              | 0,50          | 35.781,80    | 100,00       | 35.781,80        | 0,50          |
|                     | cerâmica                                     | 3,15          | 225.425,34   | 100,00       | 225.425,34       | 3,15          |
|                     | piso acabado com polimento mec<br>cimentados | 3,01          | 215.406,44   | 100,00       | 215.406,44       | 3,01          |
|                     | rodapés, soleiras e peitoris                 | 2,37          | 169.605,73   | 100,00       | 169.605,73       | 2,37          |
|                     |  | 1,47          | 105.198,49   | 100,00       | 105.198,49       | 1,47          |
| 9                   | INSTALAÇÕES                                  |               |              |              |                  |               |
|                     | elétricas/telefônicas                        | 2,00          | 143.127,20   | 100,00       | 143.127,20       | 2,00          |
|                     | hidráulicas                                  | 1,40          | 100.189,04   | 100,00       | 100.189,04       | 1,40          |
|                     | sanitária                                    | 0,80          | 57.250,88    | 100,00       | 57.250,88        | 0,80          |
|                     | pluvial                                      | 0,70          | 50.094,52    | 100,00       | 50.094,52        | 0,70          |
|                     | preventivo hidro                             | 0,18          | 12.881,45    | 100,00       | 12.881,45        | 0,18          |
|                     | preventivo elétrico                          | 1,12          | 80.151,23    | 100,00       | 80.151,23        | 1,12          |
|                     | mecânicas/ elevador(es)                      | 1,40          | 100.189,04   | 100,00       | 100.189,04       | 1,40          |
|                     | aparelhos e metais                           | 0,20          | 14.312,72    | 100,00       | 14.312,72        | 0,20          |
| 10                  | COMPLEMENTAÇÕES                              |               |              |              |                  |               |
|                     | calafete / limpeza                           | 0,06          | 4.293,82     | 100,00       | 4.293,82         | 0,06          |



Engenharia de Avaliações Ltda.

*Dalton Davis Damiani*

Engenheiro Civil e Engenheiro de Avaliação  
CREA/SC nº 12.330-3  
Perito Judicial

|                                |               |                     |        |                     |               |
|--------------------------------|---------------|---------------------|--------|---------------------|---------------|
| Paisagismo/ móveis             | 0,10          | 7.156,36            | 100,00 | 7.156,36            | 0,10          |
| ligações definitivas           | 0,64          | 45.800,70           | 100,00 | 45.800,70           | 0,64          |
| Administração                  | 0,70          | 50.094,52           | 100,00 | 50.094,52           | 0,70          |
| <b>TOTAL</b>                   | <b>100,00</b> | <b>5.725.088,09</b> |        | <b>7.156.360,12</b> | <b>100,00</b> |
| <b>BDI estimado</b>            | <b>25,00</b>  | <b>7.156.360,12</b> |        |                     |               |
| <b>VALOR TOTAL ARREDONDADO</b> |               |                     |        | <b>7.156.000,00</b> |               |

**Valor Atual das edificações e benfeitorias, já arredondado, resulta em:**

**Valor Edificações = RS 7.156.000,00**  
**(Sete milhões cento e cinquenta e seis mil reais).**





Engenharia de Avaliações Ltda.

*Dalton Davis Damiani*

Engenheiro Civil e Engenheiro de Avaliação  
CREA/SC nº 12.330-3  
Perito Judicial

## 7. CONCLUSÃO


Apresenta-se abaixo o resultado do Valor de Mercado do bem imóvel em estudo:

| QUANT              | BENS  | ÁREA TOTAL              | VALOR DE MERCADO AVALIADO (RS) |
|--------------------|---|-------------------------|--------------------------------|
| 01                 | <i>Terreno Urbano</i> : matrícula n. 12.130   | 750,00 m <sup>2</sup>   | RS 600.000,00                  |
| 01                 | <i>Edificação</i> : edificação em alvenaria para fim comercial/ residencial multifamiliar, com 8 pavimentos | 3.606,90 m <sup>2</sup> | RS 7.156.000,00                |
| <b>VALOR TOTAL</b> |   |                         | <b>RS 7.756.000,00</b>         |

O Valor Total do imóvel, valor de mercado, com base na estimativa pontual e arredondado conforme previsto em norma é de **RS 7.756.000,00 (Sete milhões setecentos e cinquenta e seis mil reais)**.

Criciúma, 01 de junho de 2015.

Responsável Técnico:

  
**DALTON DAVIS DAMIANI**  
Engenheiro Civil CREA/SC nº 12.330-3

Assistentes Técnicas:

  
**FRANCIELE DE SOUZA**  
Engenheira Civil CREA/SC nº 104.884-6  
*Especializando em Auditoria, Avaliações e Perícias de Engenharia*

**MORGANA SAVI APOLINÁRIO**  
Engenheira Civil CREA/SC nº 63.572-5  
*Especialista em Auditoria, Avaliações e Perícias de Engenharia*



Engenharia de Avaliações Ltda.

*Dalton Davis Damiani*

Engenheiro Civil e Engenheiro de Avaliação  
CREA/SC n° 12.330-3  
Perito Judicial

## 8. Anexos

8. **Anexos**
- 8.1. Fotocópia da Matrícula do Registro Imobiliário do terreno
- 8.2. Alvará de Licença de Construção
- 8.3. Habite-se
- 8.4. Memorial Descritivo da obra
- 8.5. Bibliografia
- 8.6. A.R.T.



Engenharia de Avaliações Ltda.

*Dalton Davis Damiani*

Engenheiro Civil e Engenheiro de Avaliação  
CREA/SC nº 12.330-3  
Perito Judicial

**8.1. Fotocópia da matrícula do Registro Imobiliário do terreno**



2º. CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CRICIÚMA ESTADO DE SANTA CATARINA



MATRÍCULA: 12.130

DATA: 05/11/2008

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: O terreno urbano, situado na Avenida Dom Luiz Orione, Cidade de Siderópolis, Comarca de Criciúma-SC, com a área de 750,00 m<sup>2</sup> (setecentos e cinquenta metros quadrados), assim confrontado: Norte, 15,00 metros com terras de Dorvalino Philippi; Sul, frente 16,70 metros enviezados com a Avenida Dom Luiz Orione; Leste, 48,00 metros com terras de Anício Frelle e ao Oeste, 52,00 metros com terras de Maria Shirley Patel Martins.

PROPRIETÁRIO: VALDIR FRASSETTO, casado com Loide Teresinha Sonogo Frassetto, pelo regime da Comunhão Universal de Bens, anterior à Lei nº 6.515/77, brasileiros, ele do comércio, CPF nº 144.837.009-44, residente e domiciliado na Cidade de Siderópolis-SC.

TÍTULO AQUISITIVO: Matriculado no Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Urussanga-SC, no livro 02, "Registro Geral", às fls. 01, sob nº 1.106, em 22 setembro de 1977. Dou fé. Criciúma, 05 de novembro de 2008

Eu  Oficial.

R-1/12.130

PROT. 20.195

DATA: 05/11/2008

Por escritura pública de compra e venda, lavrada em 13 de agosto de 2008, no livro nº 517, às fls. 158/159, protocolo nº 10203, do 1º Tabelião: Paulo Eduardo da Luz, da Cidade e Comarca de Criciúma-SC; Valdir Frassetto e sua esposa Loide Teresinha Sonogo Frassetto, já qualificados, venderam por R\$ 12.989,50, o imóvel objeto da presente matrícula à CRICIÚMA CONSTRUÇÕES LTDA, CNPJ nº 83.812.404/0001-07, situada na Rodovia Luiz Rosso, nº 1090, Bairro Primeira Linha, na Cidade e Comarca de Criciúma-SC. Documento protocolado em 13/10/2008. Emitida DOI. Dou fé. Criciúma, 05 de novembro de 2008. Emol.: R\$ 105,11.

Eu  Oficial.

AV-2/12.130

PROT. 20.602

DATA: 03/03/2009

Consta que o imóvel objeto da presente matrícula confronta, atualmente: ao Norte, 15,00 metros, com terras de Antônio Carlos Lazzarin; Sul, 16,70 metros, com a Rua Plínio Bonassa; Leste 48,00 metros, com terras de Anício Frelle e ao Oeste, 52,00 metros, com a Rua

janeiro de 2009, pela Prefeitura Municipal de Siderópolis-SC e demais documentos arquivados neste Cartório. Documento protocolado em 11/02/2009. Dou fé. Criciúma, 03 de março de 2009. Emol.: R\$ 61,45.-----  
SILMARA BERTAN BOLLICK. Oficial.

AV-3/12.130 PROT. 21.284 DATA: 01/09/2009

Conforme requerimento passado em 24 de março de 2009, pela proprietária Criciúma Construções Ltda, já qualificada, fica retificada a área do imóvel objeto da presente matrícula, que passa a ter as seguintes características: ÁREA DE 800,94 m² (oitocentos metros e noventa e quatro centímetros quadrados), assim confrontado: Norte, 17,38 metros com terras de Lídia Formanski Lazzarin; Sul, 16,30 metros com a Avenida Dom Luiz Orione; Leste, 46,50 metros com terras de Anício Frello e ao Oeste, 52,15 metros com a Rua Melvin Jones. Documento protocolado em 04/08/2009. Dou fé. Criciúma, 01 de setembro de 2009. Emol. R\$ 61,45. Selo de Fiscalização: R\$ 1,00.-----

SILMARA BERTAN BOLLICK. Oficial.

CONFERE COM O ORIGINAL  
O REFERIDO É VERDADE E DOU FE  
CRICIÚMA 01/09/2009

REGISTRO DE IMÓVEIS

*Cristine Bonfante Kella*  
Registradora Substituta

REGISTRO: R\$ \_\_\_\_\_  
AVERBAÇÃO: R\$ 61,45  
CERTIFICAÇÃO: R\$ \_\_\_\_\_  
SEL. FISCAL: R\$ 1,00  
TOTAL: R\$ 62,45  
Oficial

2.º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS  
DA COMARCA DE CRICIÚMA - SC  
RUA SANTO ANTONIO, N.º 141 - SALA 308  
CRICIÚMA - SC  
CEP 88801-440



2.º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CRICIÚMA ESTADO DE SANTA CATARINA



Engenharia de Avaliações Ltda.

*Dalton Davis Damiani*

Engenheiro Civil e Engenheiro de Avaliação  
CREA/SC nº 12.330-3  
Perito Judicial

## 8.2. Alvará de Licença de Construção




Prefeitura Municipal de Siderópolis  
Secretaria de Finanças

# ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO

Pelo presente ALVARÁ, o Sr(a): CRICIUMA CONSTRUCOES LTDA  
Residente à rua RODOVIA LUIZ ROSSO, 1090  
Inscrito no cadastro imobiliário do município sob o nº 7494  
Fica autorizado a construir UM EDIFÍCIO COMERCIAL E RESIDENCIAL COM 08 PAVIMENTOS  
MEDINDO 3.606,90m<sup>2</sup>

Sito a RUA PLINIO BONASSA  
Setor :02, Quadra :1162 Lote :0069.  
durante o período de 24/3/2009 à 23/3/2010  
de conformidade com as leis em vigor.

Siderópolis(SC), 16 de Abril de 2009.

  
ITAMAR AGOSTINHO  
Fiscal de Obras e Posturas  
RG 536.907

**ESTE "ALVARÁ" DEVERÁ FICAR EM LUGAR VISÍVEL NA OBRA, PARA EFEITO DE FISCALIZAÇÃO.  
ESTE "ALVARÁ" NÃO REGULARIZA PERANTE AO CREA/SC.**

Válido somente com autenticação mecânica, ticket bancário ou carimbo fiscal





Engenharia de Avaliações Ltda.

*Dalton Davis Damiani*

Engenheiro Civil e Engenheiro de Avaliação  
CREA/SC nº 12.330-3  
Perito Judicial

### 8.3. Habite-se



PAGOU TAXAS

19/09/2014

Depto. de Tributos

Prefeitura Municipal de Siderópolis  
[www.sideropolis.sc.gov.br](http://www.sideropolis.sc.gov.br)

## Habite - se

PELO PRESENTE HABITE-SE, É CONCEDIDO AUTORIZAÇÃO AO SR(A) CRICIÚMA CONSTRUÇÕES LTDA PARA UTILIZAR UMA CONSTRUÇÃO DO TIPO EDIFÍCIO COMERCIAL/RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR EM ALVENARIA COM ÁREA DE 3.606,90m<sup>2</sup>, SENDO 420,24m<sup>2</sup> DE ÁREA COMERCIAL E 3.186,66m<sup>2</sup>, RESIDENCIAL SOBRE O IMÓVEL DE CADASTRO IMOBILIÁRIO Nº 7494, SITO NA RUA Melvin Jones, NO BAIRRO Centro DESTE MUNICÍPIO, SENDO QUE A MESMA APRESENTA TODAS AS CONDIÇÕES DE HABITABILIDADE, E EM CONFORMIDADE COM AS LEIS

Data: 08/10/2014

  
HELIO ROBERTO CESA  
Prefeito Municipal  
Siderópolis-SC

habite-se com  
a área total  
~~conta~~

1  
Data 28/10/14



SECRETARIA DE ESTADO DA SEGURANÇA PÚBLICA  
CORPO DE BOMBEIROS MILITAR  
SETOR DE ATIVIDADES TÉCNICAS - CRICIUMA

ATESTADO DE HABITE-SE

Com fundamento nos incisos II, III e IV do artigo 108 da Constituição do Estado de Santa Catarina (E.C. 033/2003), na Lei Estadual nº 16.157 de 07/11/2013 e no Decreto Executivo Estadual nº 1.957 de 20/12/2013, atestamos que a edificação abaixo qualificada, atende aos padrões mínimos de segurança contra incêndio. Estando apta a ser habitada a partir de: 22/08/2014

Protocolo 9981 RE 582531143  
Vistoriador NADIR JACINTO JOSÉ  
Inserido por SD BM MATEUS DE CRISTO MARTINS  
Responsável Técnico NESTOR BACK

CREA/CAU 0118264

Proprietário ED DOM ORIONE  
CNPJ/CPF 83.812.404/0001-07  
Edificação ED. DOM ORIONE  
Nome Fantasia

Logradouro RUA: MELVIN JONES, S/Nº  
Cidade SIDEROPOLIS  
CEP 88.860-000

Área Total 3.513,76(m²)  
Área Vist. 3.513,76(m²)  
Ocupação MISTA  
Nº Pav. 8 Nº Blocos 1

Bairro CENTRO  
Complemento  
Altura 21,74(m²) Fisco LEVE

OBSERVAÇÕES  
APROVADO CONFORME PROJETO.  
ARQUIVO 4077.

Comandante da CBM / Chefe SAT de

CRICIUMA

Henrique Provezam da Silveira

1º Ten BM Mat. 925847-7



Engenharia de Avaliações Ltda.

*Dalton Davis Damiani*

Engenheiro Civil e Engenheiro de Avaliação  
CREA/SC nº 12.330-3  
Perito Judicial

#### 8.4. Memorial Descritivo da obra

EDIFÍCIO

*Dom*ORIONE

SIDERÓPOLIS

**ÍNDICE**

- 01 - DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO
- 02 - SERVIÇOS GERAIS
- 03 - PREPARAÇÃO DO TERRENO
- 04 - FUNDAÇÕES
- 05 - ESTRUTURAS
- 06 - IMPERMEABILIZAÇÃO
- 07 - ALVENARIAS
- 08 - COBERTURA
- 09 - ESQUADRIAS
- 10 - REVESTIMENTOS
- 11 - PISOS E PAVIMENTAÇÕES
- 12 - RODAPÉS, SOLEIRAS E PEITORIS
- 13 - FERRAGENS
- 14 - VIDROS
- 15 - APARELHOS SANITÁRIOS
- 16 - METAIS
- 17 - INSTALAÇÕES ELÉTRICAS
- 18 - INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS E PLUVIAIS
- 19 - INSTALAÇÕES DE PREVENÇÃO CONTRA INCÊNDIO
- 20 - PINTURA
- 21 - CORPO DO PRÉDIO E DEMAIS INSTALAÇÕES
- 22 - DIVERSOS
- 23 - DISPOSITIVOS GERAIS

## **MEMORIAL DESCRITIVO**

### **OBJETIVO:**

O presente memorial tem por finalidade fornecer uma descrição básica da incorporação, determinando os detalhes de acabamentos e de equipamentos, assim como a qualidade dos materiais a serem utilizados neste empreendimento.

### **01 - DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO**

01.01 - O **EDIFÍCIO DOM ORIONE** será construído em Siderópolis/SC, na avenida Dom Luiz Orione, esquina com a rua Melvin Jones, Centro, e constituir-se-á de 24 apartamentos, 7 lojas, 23 boxes de estacionamento de veículos e 2 depósitos.

### **02 - SERVIÇOS GERAIS**

02.01 - Será fornecido a cada proprietário das unidades do **EDIFÍCIO DOM ORIONE** um jogo completo das especificações dos serviços a serem executados e, na obra, ficará à disposição um jogo completo dos projetos.

02.02 - Obriga-se o construtor a executar os serviços de perfeito acordo com os projetos e detalhes da presente especificação.

02.03 - Em caso de divergência entre o projeto e as especificações, prevalecerão estas.

02.04 - Será construído um almoxarifado/escritório.

02.05 - Serão feitas as ligações provisórias de água e energia.

02.06 - O tapume será construído em frente ao terreno.

02.07 - A locação da obra será executada, de acordo com o projeto arquitetônico.

### **03 - PREPARAÇÃO DO TERRENO**

03.01 - Compete ao construtor: roçar, limpar e destocar o terreno.

03.02 - Qualquer movimento de terra deverá ser executado com todo o cuidado possível, sendo que os aterros necessários deverão ser executados com materiais selecionados.

03.03 - A terra escavada e desnecessária para o reaterro deverá ser transportada para fora do canteiro da obra.

### **04 - FUNDAÇÕES**

04.01 - As fundações serão de acordo com projeto específico.

04.02 - Na determinação dos esforços solicitantes da estrutura da fundação, obedecer-se-ão as normas da ABNT.

### **05 - ESTRUTURAS**

05.01 - A estrutura a ser executada será de concreto armado ou de estrutura pré-moldada.

05.02 - O projeto e o cálculo de concreto armado da estrutura do prédio deverão obedecer, rigorosamente, ao projeto arquitetônico.

05.03 - Os projetos estruturais de concreto armado deverão obedecer às normas da ABNT.



## **06 - IMPERMEABILIZAÇÃO**

06.01 - Os boxes dos banheiros dos apartamentos serão impermeabilizados com manta asfáltica ou revestimentos semiflexíveis.

06.02 - As lajes expostas serão impermeabilizadas.

## **07 - ALVENARIAS**

07.01 - As paredes deverão obedecer fielmente às dimensões, aos alinhamentos e às espessuras indicadas no projeto arquitetônico e nos projetos complementares.

07.02 - A argamassa de assentamento será no traço 1:10 cimento/areia.

07.03 - As juntas serão de, no máximo, 1,5 cm. Os fechamentos de alvenaria, no encontro de vigas, serão executados com argamassas expansivas ou enchimento com tijolos.

## **08 - COBERTURA**

08.01 - A estrutura da cobertura será executada em madeira, seca e isenta de falhas, nas dimensões necessárias para suportar as cargas das telhas e cargas acidentais.

08.02 - O telhamento será com telhas de cimento amianto de 6 mm, de uma das marcas: IMBRALIT, ETERNIT, ISDRALIT ou BRASILIT, fixadas adequadamente.

08.03 - Serão executados rufos e calhas nos encontros das telhas com alvenaria.

## **09 - ESQUADRIAS**

09.01 - As portas de acesso ao hall de entrada do edifício serão de vidro temperado, do tipo duas folhas, conforme dimensões e especificações do projeto arquitetônico.

09.02 - As portas de entrada e as internas dos apartamentos serão semi-ocas, de uma das marcas: EUCATEX, FAQUEADAS, FAQUIBRÁS, SALVARO, CAMILOTTI ou SINCOL, conforme dimensões e especificações do projeto arquitetônico.

09.03 - As portas dos banheiros das lojas serão semi-ocas, de uma das marcas: EUCATEX, FAQUEADAS, FAQUIBRÁS, SALVARO, CAMILOTTI ou SINCOL, conforme dimensões e especificações do projeto arquitetônico.

09.04 - Todos os marcos das portas serão de beneficiada e/ou tratada

09.05 - As vistas dos marcos das portas serão de madeira beneficiada e/ou tratada.

09.06 - As janelas dos dormitórios serão do tipo deslizantes, em alumínio anodizado fosco, com vidros, conforme dimensões e especificações do projeto arquitetônico.

09.07 - As janelas dos banheiros serão do tipo "maxim-ar", em alumínio anodizado fosco, com vidros, conforme dimensões e especificações do projeto arquitetônico.

09.08 - As áreas de serviço serão fechadas com janelas do tipo deslizantes, em alumínio anodizado fosco, com vidros miniboreal, conforme dimensões e especificações do projeto arquitetônico.

09.09 - Os portões de acesso às garagens terão suas estruturas em ferro e fechamento com chapa metálica galvanizada, conforme dimensões e especificações do projeto arquitetônico.

09.10 - As portas de acesso às escadarias e às antecâmaras serão do tipo corta-fogo, conforme dimensões e especificações do projeto preventivo contra incêndio.

09.11 - As portas de acesso às sacadas dos apartamentos serão do tipo deslizantes, com vidro, em alumínio anodizado fosco, conforme dimensões e especificações do projeto arquitetônico.

09.12 - As portas de acesso às garagens serão semi-ocais, de uma das marcas: EUCATEX, FAQUEADAS, FAQUIBRÁS, SALVARO, CAMIOTTI ou SINCOL, conforme dimensões e especificações do projeto arquitetônico.

09.13 - As esquadrias das lojas serão em alumínio anodizado fosco, com vidros transparentes, de espessura adequada aos vãos, ou de vidro temperado, conforme dimensões e especificações do projeto arquitetônico.

09.14 - As demais dependências de uso comum terão suas esquadrias em alumínio anodizado fosco, conforme dimensões e especificações do projeto arquitetônico.

## **10 - REVESTIMENTOS**

10.01 - As superfícies das paredes e dos tetos deverão ser limpas e abundantemente molhadas, antes do início da operação.

10.02 - Todas as superfícies destinadas a receber revestimentos serão chapiscadas com argamassa, no traço 1:4 de cimento e areia.

10.03 - Todas as paredes e tetos internos, que não levarem revestimentos especiais, receberão reboco do tipo massa única.

10.04 - As paredes dos banheiros privativos das lojas e do salão de festas do edifício serão revestidas com azulejos de uma das marcas: CECRISA, ELIANE, VECTRA, CEUSA, ITAGRES, PISOFORTE, MOLIZA, BELLAGRES ou PORTOBELLO, de primeira qualidade, assentados com argamassa colante.

10.05 - As paredes das cozinhas, das áreas de serviço e dos banheiros dos apartamentos serão revestidas com azulejos de uma das marcas: CECRISA, ELIANE, VECTRA, CEUSA, ITAGRES, PISOFORTE, MOLIZA, BELLAGRES ou PORTOBELLO, de primeira qualidade, assentados com argamassa colante.

10.06 - Externamente, o empreendimento será rebocado com massa única e receberá o acabamento em cerâmica e pintura texturizada, conforme detalhes das fachadas, do projeto arquitetônico.

10.07 - O teto das sacadas receberá forro de madeira, PVC ou gesso.

10.08 - O hall do edifício terá o forro rebaixado em gesso.

10.09 - Os tetos dos banheiros e das áreas de serviço serão rebaixados com forro de gesso ou PVC.

10.10 - O teto do salão de festas será rebaixado com forro de gesso.

## **11 - PISOS E PAVIMENTAÇÕES**

11.01 - Todas as dependências dos apartamentos terão como piso, cerâmica esmaltada de uma das marcas: DE LUCCA, VECTRA, ELIANE, CECRISA, CEUSA, PISOFORTE, ITAGRES, MOLIZA, BELLAGRES ou PORTOBELLO, de primeira qualidade, assentadas com argamassa colante, na posição ortogonal.

11.02 - As áreas internas de circulação comum do edifício, exceto garagens e áreas de manobra, terão como piso, cerâmica esmaltada de uma das marcas: DE LUCCA, VECTRA, ELIANE, CECRISA, CEUSA, PISOFORTE, ITAGRES, MOLIZA, BELLAGRES ou PORTOBELLO, de primeira qualidade, assentadas com argamassa colante, na posição ortogonal.

11.03 - As lojas terão como piso, cerâmica esmaltada de uma das marcas: DE LUCCA, VECTRA, ELIANE, CECRISA, CEUSA, PISOFORTE, ITAGRES, MOLIZA, BELLAGRES ou PORTOBELLO, de primeira qualidade, assentadas com argamassa colante, na posição ortogonal.

11.04 - As garagens e áreas de manobras cobertas terão, como piso, concreto alisado ou lajota de concreto.

11.05 - A calçada da rua terá, como piso, lajota de concreto, ladrilho hidráulico ou cerâmica antiderrapante.

11.06 - As escadarias terão como piso, reboco desempenado com pintura apropriada.

11.07 - O acesso descoberto às garagens terá como pavimentação, lajota de concreto ou pavimentação em concreto desempenado.

## **12 - RODAPÉS, SOLEIRAS E PEITORIS**

12.01 - As dependências internas, que não receberem revestimentos cerâmicos nas paredes, terão rodapés em madeira beneficiada e/ou tratada.

12.02 - As sacadas dos apartamentos e as lojas terão rodapés em cerâmica.

12.03 - Os peitoris das janelas terão acabamento em pedra de granito.

## **13 - FERRAGENS**

13.01 - As ferragens, em perfeitas condições de funcionamento e acabamento, serão colocadas e aplicadas de maneira que os rebordos e os encaixes tenham as suas formas exatas.

13.02 - As fechaduras das portas serão de uma das marcas: PAPAIZ, PADO, AROUCA, SYNTER, BRASIL ou FAMA.

13.03 - As dobradiças serão em ferro pintado.

## **14 - VIDROS**

14.01 - Todos os vidros terão espessura adequada para os vãos.

14.02 - Os banheiros, as cozinhas e as áreas de serviço terão vidros tipo miniboreal.

14.03 - Os demais vidros serão lisos e transparentes.

## **15 - APARELHOS SANITÁRIOS**

15.01 - Os banheiros dos apartamentos, das lojas e do salão de festas receberão vasos sanitários com caixa acoplada, de uma das marcas: CELITE, DECA, INCEPA, IDEAL STANDART ou OLMOS.

15.02 - Não serão fornecidos os acessórios dos banheiros, tais como: porta-toalhas, cabides, papeleiras e saboneteiras.

15.03 - Nos banheiros das lojas e do salão de festas, serão colocados lavatórios com coluna, de uma das marcas: CELITE, DECA, INCEPA, IDEAL STANDART ou OLMOS.

15.04 - Não serão fornecidos lavatórios dos banheiros dos apartamentos.

15.05 - Não serão fornecidos os assentos dos vasos sanitários e boxes dos banheiros.

15.06 - Não serão colocados tampos e pias nas cozinhas.

15.07 - Não serão colocados armários nos banheiros e nas cozinhas.

15.08 - Não serão fornecidos os tanques para as áreas de serviço.

15.09 - Não serão fornecidos os chuveiros.

15.10 - Junto à churrasqueira do salão de festas, serão colocadas bancada, pia e torneira, com as respectivas ligações de água e esgoto.

## **16 - METAIS**

16.01 - Todas as bases de registros serão de uma das marcas: DOCOL ou DECA.

16.02 - A construtora não fornecerá as torneiras e os acabamentos dos registros dos apartamentos.

## **17 - INSTALAÇÕES ELÉTRICAS**

17.01 - Toda a parte elétrica obedecerá rigorosamente ao projeto elétrico, bem como as especificações do projetista. As caixas serão de ferro, estampadas a fogo ou de plástico. A fiação será em cobre, revestida de material isolante termoplástico de uma das marcas: REIPLAST, LOUZANO, PIRELLI, CONDU-GEL, BOTEGA ou CORDEIRO.

17.02 - Os interruptores e tomadas serão de uma das marcas: LUMIBRÁS, IRIEL ou SIEMENS. A cabeleagem telefônica será executada, conforme o padrão das tomadas colocadas.

17.03 - Os dormitórios de casal (um dormitório por apartamento) serão providos de espera para futura colocação de ar-condicionado, conforme projeto arquitetônico.

17.04 - O edifício será provido de antena coletiva de TV e espera para TV a cabo (tubulação seca), havendo pontos nas salas de estar e nos dormitórios de casal. Nos demais dormitórios, haverá tubulação para passagem da fiação pelo proprietário.

17.05 - O edifício disporá de porteiro eletrônico, bem como acionamento eletrônico para os portões de entrada das garagens, conforme projeto.

17.06 - Será instalado aterramento adequado à conexão de computadores em apenas um dormitório.

17.07 - Os pontos de luz das áreas de condomínio serão entregues com lâmpadas e globos colocados, sendo que as partes privadas serão de responsabilidade do proprietário, com exceção das sacadas que serão padronizadas.

17.08 - As instalações telefônicas serão executadas, conforme projeto, havendo pontos nas salas de estar, nas suítes e no dormitório que tiver tomada para computador.

## **18 - INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS E PLUVIAIS**

18.01 - Serão executadas, de acordo com os projetos, normas técnicas e recomendações das concessionárias e órgãos públicos pertinentes. A tubulação de água será de PVC rígido, de uma das marcas: TIGRE, FORTILIT, ISDRALIT, AKROS ou TUBOZAN.

18.02 - As áreas de serviço dos apartamentos serão providas de espera para máquina de lavar roupa.

18.03 - As cozinhas dos apartamentos serão providas de espera para máquina de lavar louça.

18.04 - Os vasos sanitários serão servidos por caixa acoplada.

## **19 - INSTALAÇÕES DE PREVENÇÃO CONTRA INCÊNDIO**

19.01 - Serão executadas, de acordo com o projeto aprovado pelo Corpo de Bombeiros.

19.02 - As tubulações serão de ferro galvanizado ou de cobre, e os hidrantes de paredes terão caixas em alvenaria e tampa metálica.

## **20 - PINTURA**

20.01 - Todas as paredes e tetos dos apartamentos e das lojas terão massa corrida (PVA), com acabamento em tinta acrílica fosca na cor branca, de uma das marcas: SUVINIL, YPIRANGA, RENNER, RESICOLOR, ANJO, HIDRONORTH, KRESIL ou CRISTAL COLOR. Qualquer alteração que o cliente desejar proceder, quanto à cor, deverá fornecer a tinta, sendo que, nos serviços, tais como: pátina, epóxi, esponjado, gesso e outros, o cliente fornecerá a tinta e também a mão-de-obra.

20.02 - As portas, marcos, vistas, rodapés e forros de madeira receberão acabamento com selador, pintura ou verniz. Qualquer alteração que o cliente desejar proceder, quanto à cor, deverá fornecer a tinta e a mão-de-obra.

20.03 - A pintura externa será feita com textura acrílica adequada para exteriores e acabamento com tinta acrílica semibrilho, de uma das marcas: SUVINIL, YPIRANGA, RENNER, HIDRONORTH, RESICOLOR, ANJO, HIDRONORTH, KRESIL ou CRISTAL COLOR.

## **21 - CORPO DO PRÉDIO E DEMAIS INSTALAÇÕES**

21.01 - Paredes, pavimentações, paisagismo e cores das áreas comuns do condomínio serão executados de acordo com o projeto arquitetônico, mediante orientação do autor do projeto.

## **22 - DIVERSOS**

22.01 - O condomínio será provido de gás canalizado para a alimentação das cozinhas, por meio de uma central instalada no térreo.

22.02 - No hall do edifício, será colocada caixa de correspondência.

22.03 - As sacadas dos apartamentos serão providas de churrasqueira, sem pontos de água e esgoto. A construtora não fornecerá a bancada da churrasqueira.

22.04 - A mão-de-obra de instalação dos itens - não fornecidos pela construtora - correrá por conta e risco do proprietário.

22.05 - O empreendimento disporá de 1 (um) elevador, com capacidade adequada ao projeto, de uma das marcas: ATLAS, SCHINDLER, SUR, OTIS, KONE, CASTELO ou THYSSENKRUPP, distribuído conforme indicação do projeto arquitetônico.

## **23 - DISPOSITIVOS GERAIS**

23.01 - Toda e qualquer alteração ou modificação de acabamento que, porventura, o proprietário desejar realizar em seu apartamento, deverá ser feita por intermédio de uma carta-consulta à construtora, com a devida antecedência e ser viabilizada pelo autor do projeto arquitetônico e pelo departamento técnico. Em virtude das modificações de acabamento, eventuais atrasos na entrega da unidade serão de inteira responsabilidade e risco do proprietário.

23.02 - Eventuais créditos ou débitos, provenientes de serviços ou de materiais, serão pagos na entrega das chaves do apartamento.

23.03 - Todo e qualquer revestimento fornecido pelo proprietário, não constante do memorial descritivo do empreendimento, deverá ter acompanhamento do mesmo ou de profissional por ele indicado, quando da sua colocação. A construtora não se responsabiliza por eventuais variações de qualidade, tonalidade e quantidade dos materiais a serem colocados.

23.04 - Qualquer modificação somente será feita pela construtora após a aprovação do orçamento para a execução dos serviços.

23.05 - Os materiais e/ou serviços de responsabilidade do proprietário, que não forem entregues ou executados até a entrega das chaves, ficarão por conta do mesmo.



23.06 - A localização das instalações telefônicas, elétricas, hidrossanitárias e de gás nos apartamentos, ilustradas no projeto humanizado, seguirão a orientação do autor do projeto.

23.07 - A Incorporadora se reserva ao direito de utilizar revestimentos e materiais similares na intenção de se obter melhor qualidade final em funcionalidade, resistência ou padronagem, ou quando algum material indicado deixar de ser fabricado, podendo, inclusive, realizar pequenos ajustes no projeto, de forma a resolver problemas técnicos que possam surgir durante a execução da obra.

Criciúma (SC), 17 de novembro de 2008.



CRICIÚMA  
CONSTRUÇÕES



Engenharia de Avaliações Ltda.

*Dalton Davis Damiani*

Engenheiro Civil e Engenheiro de Avaliação  
CREA/SC nº 12.330-3  
Perito Judicial

## 8.5. Bibliografia.

- CHULIPA, Luiz Fernando. Avaliação Básica de Imóveis Urbanos. Agosto, 2009.
- OLIVEIRA, Arquiteta Ana Maria de Biazzí Dias de. Apostila Prática de Engenharia de Avaliações por Inferência Estatística. IBAPE/SC, 2009.
- MENDONÇA, Marcelo Corrêa. Engenharia Legal: Teoria e Prática Profissional. Editora Pini. 1999.
- MOREIRA, Alberto Lélío. Princípios da Engenharia de Avaliações. Editora Pini. São Paulo, 1994.
- DANTAS, Rubens Alves. Engenharia de Avaliações: uma introdução a metodologia científica. Editora Pini. São Paulo, 1998.
- FILHO, Marcio Sollero. Fundamentos de avaliações patrimoniais e perícias de engenharia. Editora Pini. São Paulo, 1998.
- ABNT. Norma NBR- 14.653 – 1, Avaliações de Bens, Parte 1: Procedimentos Gerais. Rio de Janeiro, 2001.
- ABNT. Norma NBR- 14.653 – 2, Avaliações de Bens, Parte 2: Imóveis Urbanos. Rio de Janeiro, 2004.
- ABNT. NBR 13.752, Perícias de engenharia na construção civil. Rio de Janeiro, 1996.
- YEE, Zung Che. Perícias Indenizatórias e de desapropriações. Editora Juruá. Curitiba, 2008.







Engenharia de Avaliações Ltda.

*Dalton Davis Damiani*

Engenheiro Civil e Engenheiro de Avaliação  
CREA/SC nº 12.330-3  
Perito Judicial

## **8.6. A.R.T.**

*Anotação de Responsabilidade Técnica.*



# CREA-SC

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Santa Catarina

Autenticidade

ART N° 5469627-9

A.R.T. Anotação de Responsabilidade Técnica

ART autenticada eletronicamente via CREA.NET

**Contratado**  
 ENGENHEIRO CIVIL 012330-3  
**DALTON DAVIS DAMIANI**  
 RUA NATAL SARTOR 181 CRICIUMA  
 ALA 01 PIO CORREA 88811-545 SC  
 Fone: 4821027578 Fax: -- CPF:343.630.179-53 Normal  
 rdengenharia@engeplus.com.br

**Empresa Executora:**  
**DRO ENGENHARIA DE AVALIACOES S/C LTDA**  
 046641-4


**Contratante**  
**CRICIUMA CONSTRUÇÕES** 83812404000107  
 RODOVIA LUIZ ROSSO N 190  
 Linha CRICIUMA SC  
 8803-470 (48)3432-5909

**Resumo do Contrato**  
 AVALIAÇÃO DE 114 BENS MÓVEIS E IMÓVEIS DE PROPRIEDADE DA EMPRESA CRICIUMA CONSTRUÇÕES LTDA.

Início em: 01/06/2015 Término em: 06/06/2015 Honorários: Pró-Labore Valor Obra/Serviço: R\$40.000,00

**Identificação da Obra/Serviço**  
**CRICIUMA CONSTRUÇÕES** 83812404000107  
 RODOVIA LUIZ ROSSO N 190  
 Linha CRICIUMA SC  
 8803-470 (48)3432-5909

**Assinaturas**

CRICIUMA 06/06/2015  DALTON DAVIS DAMIANI 343.630.179-53

CRICIUMA CONSTRUÇÕES 83812404000107

Este documento anota perante o CREA-SC, para efeitos legais, o contrato escrito ou verbal realizado entre as partes (Lei 6.496/77)

Reservado ao Responsável Técnico

ART: 5469627-9

**Participação Técnica**  
 Individual

| Objetos | Classificação | Quantidade | Unidade |
|---------|---------------|------------|---------|
| 24 16   | R0107         | 114,00     | 45      |

Entidade de Classe  
 IBAPE-SC

Regularização

Descrição Complementar

Este documento só terá fé Pública se estiver devidamente cadastrado e quillado junto ao CREA-SC. Para aferir [www.crea-sc.org.br](http://www.crea-sc.org.br)  
 Este documento foi autenticado eletronicamente, estando sujeito a verificações  
 conforme resolução 1025/09 CONFER e demais legislações aplicáveis.

As assinaturas devem ser a próprio punho, originais e preferencialmente com caneta azul.  
 Declaro a aplicabilidade das regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da  
 ABNT, na legislação específica e no Decreto n. 5.296/2004, as atividades profissionais acima relacionadas.